

LA INSEGURIDAD JURIDICA DEL DERECHO PROPIETARIO EN BOLIVIA

AUTOR: Dra. Blanca Rosa Salomón Zarate Jueza Técnico del Tribunal de Sentencia Penal 1º, Juzgado Público de Familia, Niñez y Adolescencia, Juzgado de Sentencia Penal 1º de Entre Ríos

El derecho propietario es el poder de hecho que se tiene sobre un bien inmueble, lote o un terreno rústico (propiedad agraria), que se puede adquirir a través de una transferencia de compra -venta, a través de la sucesión, donación y otros.

La seguridad jurídica es un principio del derecho, universalmente reconocido, que se basa en la «certeza del derecho», tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y que significa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público.

La palabra seguridad proviene de la palabra latina (secura) que significa estar seguros de algo y libres de cuidados.

El Estado, como máximo exponente del poder público y primer regulador de las relaciones en sociedad, no sólo establece (o debe establecer) las disposiciones legales a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de crear un ámbito general de "seguridad jurídica" al ejercer el poder político, jurídico y legislativo.

La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos.

En resumen, la seguridad jurídica es la «certeza del derecho» que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados.

Con el pasar del tiempo en nuestro país se han promulgado leyes para garantizar y proteger el derecho propietario y de esta manera generar

seguridad jurídica en el mismo, sin embargo continúan bastantes conflictos referentes a la consolidación del derecho de propiedad, por distintas razones, una de ellas es debido a que en varios municipios y comunidades donde se ha determinado el área urbana todavía demora bastante tiempo la culminación de estos trámites que son responsabilidad de los Gobiernos municipales (homologación de área urbana) establecido en la ley No. 247 y la Ley No. 808, donde existe una evidente inseguridad jurídica en estos casos que son a nivel nacional en Bolivia, ya que al no culminarse con estos trámites las personas que tienen su vivienda en estos sectores no consolidan su derecho propietario, por ende no puede hacer público el mismo con el registro de su bien inmueble en derechos reales ya que para perfeccionar el derecho propietario de un inmueble o lote de terreno culmina con la publicidad que sería el registro del inmueble o lote en la oficina de Derechos Reales, sin embargo hasta que se consoliden los sectores de área urbana a través de la homologación, no se puede realizar el registro de dichos bienes en Derechos Reales.

Otro factor es que en una comunidad cuando existen sectores determinados como área urbana debidamente homologados y consolidados, donde el Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA) no tiene competencia en llevar el proceso de saneamiento conforme el Art. 11 del Reglamento de la ley INRA (D.S. 29215 del 02 de agosto de 2007) y estos sectores quedan a cargo de los Gobiernos municipales, a falta de información de la población en especial en las comunidades existe oposición por los propios comunarios para que se cumplan con la normas establecidas en los Gobiernos Municipales como ser la cancelación de impuestos, aprobación de planos y otros.

También existen inmuebles y lotes de terreno que no cuentan con los planos aprobados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, dicha tramitación demora bastante tiempo, en los Gobiernos Municipales, como también existen otros trámites similares que nunca

concluyen, quedándose pendiente el registro en Derechos Reales hasta que se solucionen estos problemas administrativos y técnicos.

El problema del suelo debe pasar por un análisis colectivo y un debate nacional y regional, priorizando las áreas agrícolas y de recarga hídrica, luchando frontalmente contra los loteadores con políticas públicas que vayan a la raíz del problema: sacar al suelo del mercado.

Todos estos factores nombrados y otros problemas ocasionan inseguridad jurídica en el derecho propietario en el sentido que demora la conclusión de trámites referentes a la regularización del derecho propietario, lamentablemente en nuestro país existe una cantidad considerable de terrenos e inmuebles ofrecidos en compra-venta sin tener toda la documentación que respalde su derecho propietario, como también la existencia de loteadores que estafan a gente de escasos recursos, generándose una total inseguridad jurídica.

Para que se pueda generar seguridad jurídica en el derecho propietario se puede conseguir con el reconocimiento de terreno colectivo en áreas urbanas y la creación de un banco de tierras que evite el tráfico y mercantilización del suelo.

Para regularizar la documentación del derecho propietario en los terrenos o inmuebles que están dentro del área urbana, es necesaria la creación de oficinas jurídicas dependientes de ONG s , o de oficinas establecidas por los Gobiernos municipales y departamentales que se encarguen en la regularización de estos trámites de forma gratuita para que se consolide el derecho propietario , como también la creación de un proyecto impulsado por la Gobiernos Municipales que pueda solucionar esta problemática pudiendo otorgarse seguridad jurídica en el derecho propietario.